



КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

IV квартал 2023 года



Внешний контекст >

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

Внешний контекст



На пути к стабилизации

В конце 2023 года стали заметны первые признаки охлаждения спроса и замедления роста экономической активности на фоне ужесточения денежно-кредитной политики

Внешний контекст >

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

ВВП в 2023 году, по предварительной оценке Минэкономразвития, составит 3,5%. Показатель значительно превзошел прогнозы, еще в сентябре годовой индикатор ожидался на уровне 2,8%.

На рост физического объема ВВП повлияло увеличение внутреннего конечного спроса. Так, структура основных компонентов ВВП, по предварительным данным, сместилась в сторону расходов на конечное потребление – с 65,8% до 68,7%, доля чистого экспорта сократилась с 10,2% до 5,3%.

В конце года стали заметны первые признаки охлаждения спроса и замедления роста экономической активности. При этом ожидания бизнеса на ближайший год остаются оптимистичными, а потребительские настроения сохраняются на высоком уровне. Высокими держатся и темпы роста цен на товары и услуги.

Вместе с тем жесткая денежно-кредитная политика Банка России постепенно дает свои результаты. В ближайшие месяцы мы будем наблюдать постепенное торможение деловой и потребительской активности, а ожидаемое сокращение бюджетного импульса поддержит тренд.

Для коммерческой недвижимости год будет характеризоваться значительным потенциалом спроса, находящегося под внешним давлением, а также ограниченными объемами нового девелопмента во всех сегментах.

Источник: ЦБ РФ, Минэкономразвития

Основные параметры прогноза на 2024 год

2,3%

Темп роста ВВП, г/г

4,5%

ИПЦ, % к декабрю

12,5-14,5%

Ключевая ставка, в среднем за год, в % годовых

3,6%

Оборот розничной торговли, г/г

3,1%

Уровень безработицы,
% к рабочей силе

2,7%

Реальные располагаемые
денежные доходы
населения, г/г

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

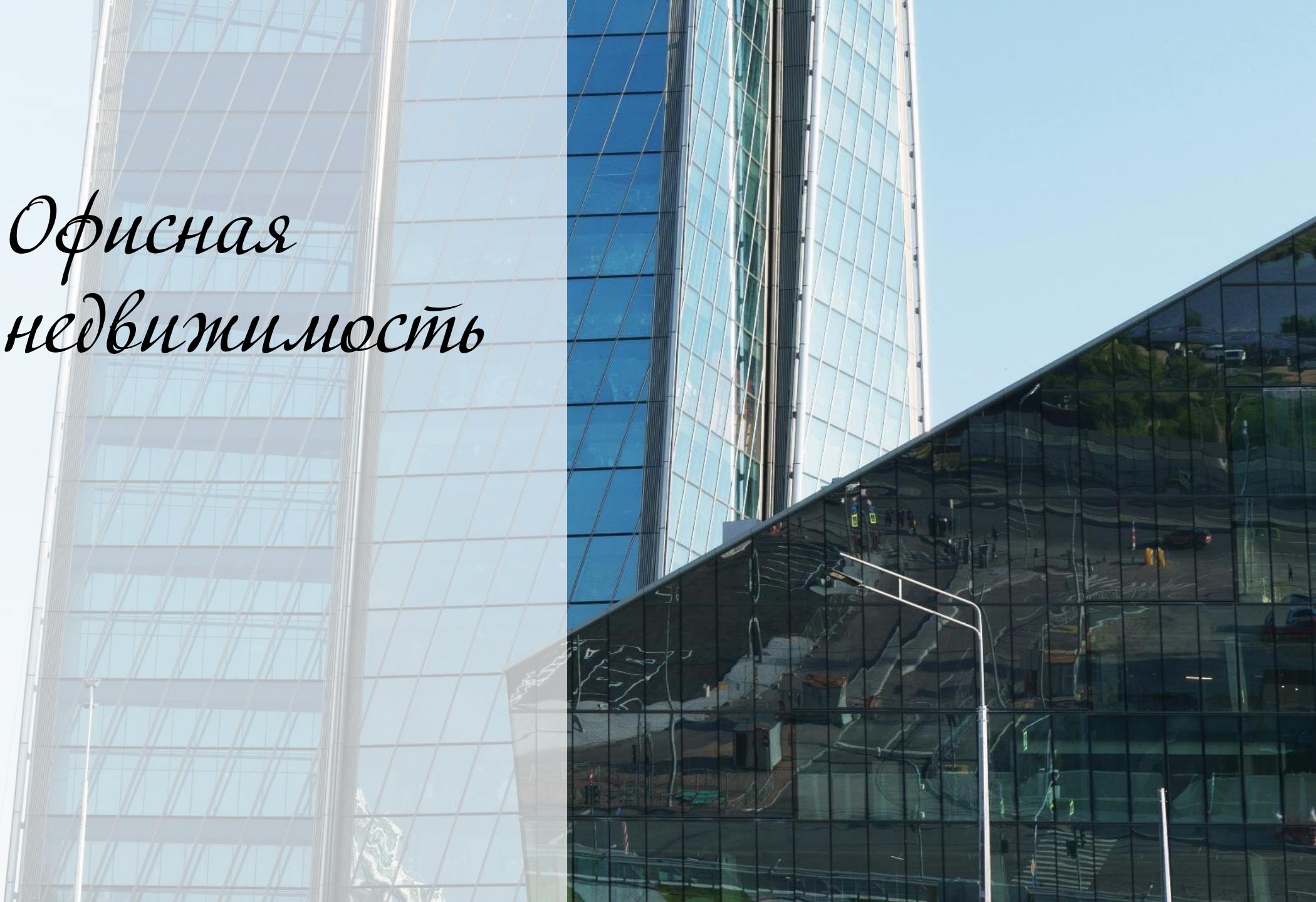


Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

Офисная недвижимость



Ключевые индикаторы

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

	2021	2022	2023	2024П
Общее предложение, тыс. кв. м	3 780	3 938	4 045	4 131
Класс А	1 363	1 451	1 506	1 549
Класс В	2 417	2 487	2 539	2 582
Объем ввода, тыс. кв. м	152	158	113	86
Класс А	71	88	55	43
Класс В	81	70	58	43
Объем сделок, тыс. кв. м	376	372	396	375
Класс А	66	133	98	95
Класс В	304	235	298	280
Доля свободных площадей, %	7,0%	10,4%	7,4%	7,0%
Класс А	5,0%	10,1%	8,7%	8,3%
Класс В	8,1%	10,6%	6,6%	6,2%
Ставка аренды, руб./кв. м/мес.*				
Класс А	1 949	2 062	2 429	2 525
Класс В	1 379	1 328	1 589	1 655

* Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в руб./кв. м/мес., вкл. НДС и ОРЕХ, коммунальные платежи по факту

Основные изменения за 2023 год

↗ **Офисный сток достиг
отметки в 4 млн кв. м**

↘ **Объем введенных площадей
на 28% ниже итогов 2022**

Это **минимальный показатель за более чем 15 лет**.
75% нового предложения за 2023 год сформировали
объекты реконструкции. В 2024 году ожидается
дальнейшее снижение до 86 тыс. кв. м.

↗ **Высокие показатели спроса**

По итогам года спрос продолжает держаться на
стабильно высоком уровне. В 2024 году возможна
незначительная коррекция.

↘ **Снижение уровня
вакантности на 3,0 п.п.**

по сравнению с итогами 2022

↗ **Рост ставок аренды
по классам А и В на 18-20%**

по сравнению с итогами 2022

Объем введенных площадей станет рекордно низким

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга



Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

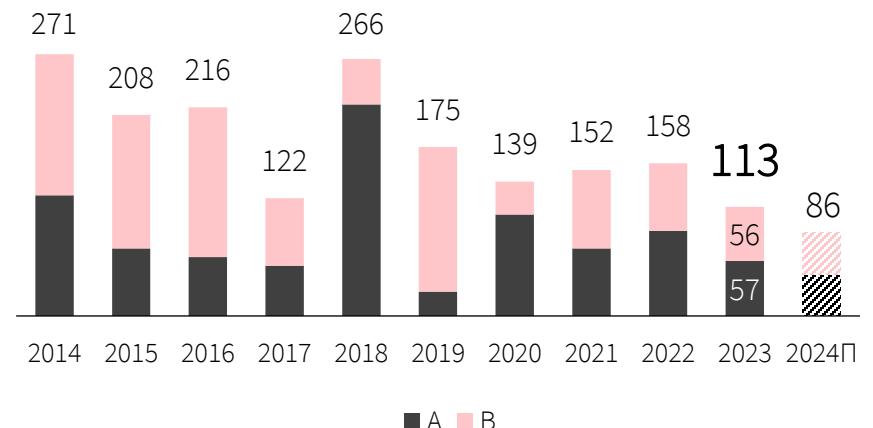
Приложение

Объем офисного рынка Санкт-Петербурга
превысил 4 млн кв. м офисных площадей.

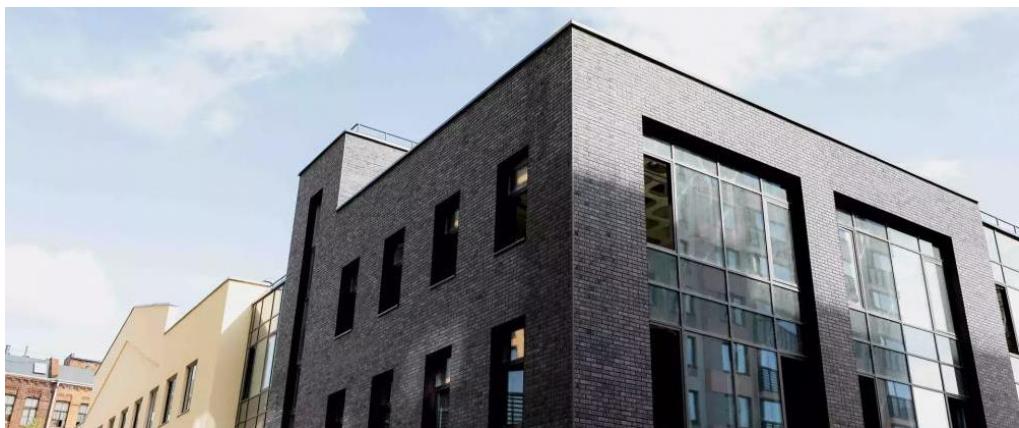
По итогам 2023 года **зафиксирован минимальный объем введенных площадей за более чем 15 лет** – 113 тыс. кв. м офисов. По классу А в эксплуатацию были введены 57 тыс. кв. м или 5 бизнес-центров, по классу В – 56 тыс. кв. м и 7 бизнес-центров. Ранее наименьший показатель отмечался в 2005 году – 111 тыс. кв. м офисных площадей.

В IV квартале 2023 года была завершена реконструкция двух офисных объектов класса В общей арендопригодной площадью 22 тыс. кв. м – БЦ «Канатный цех» и БЦ «Державинский». В целом, за прошедший год наблюдалась **тенденция на реконструкцию офисных зданий** (75% введенных площадей). В 2024 году дополнительно планируется ввод 86 тыс. кв. м офисных площадей, что на 24% ниже результата 2023 года. При реализации прогноза данный показатель станет минимальным на офисном рынке Санкт-Петербурга за последние 20 лет.

Динамика ввода офисных площадей, тыс. кв. м



Проекты, введенные в эксплуатацию в IV квартале 2023 года:



Канатный цех

15 тыс. кв. м офисов / класс В



Державинский

7 тыс. кв. м офисов / класс В

Новое предложение: 2023

Внешний контекст

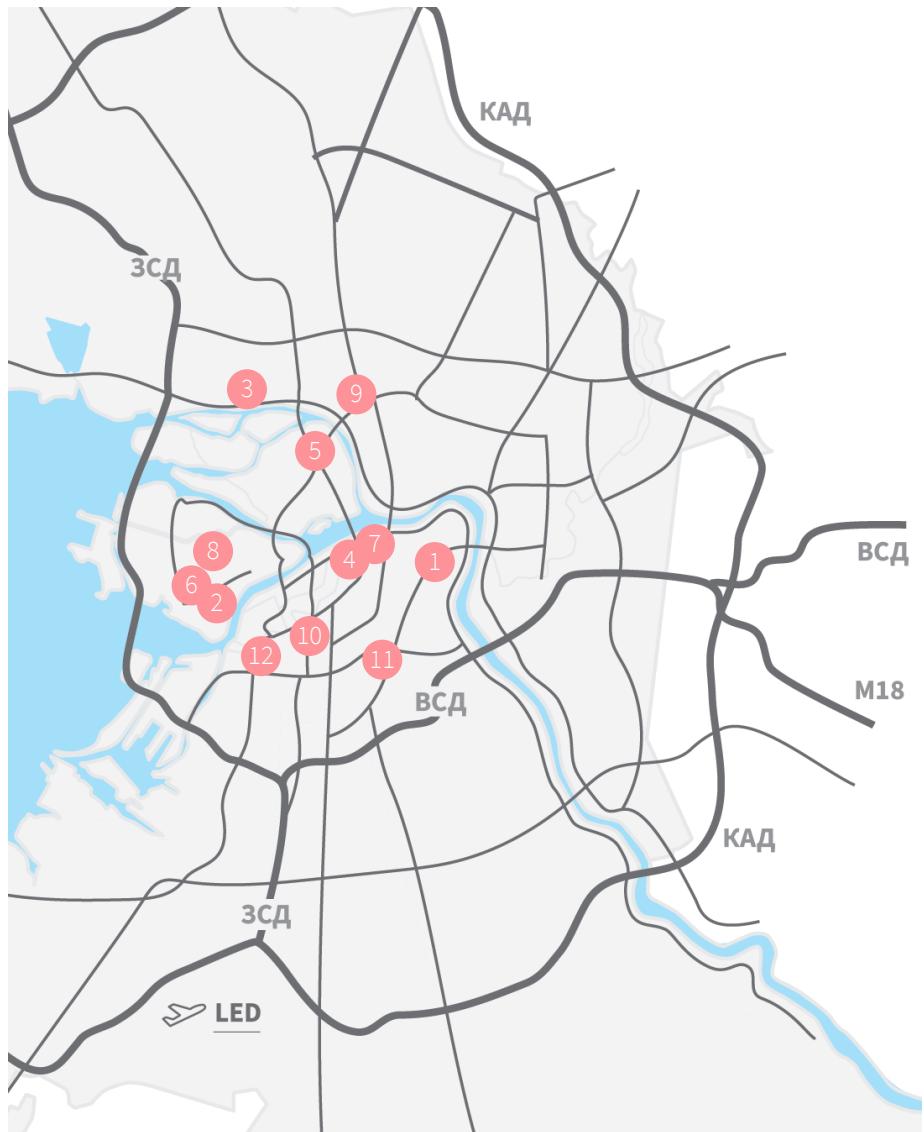


Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение



* Приведена арендопригодная офисная площадь в тыс. кв. м

Проекты, введенные в эксплуатацию в 2023 году:

№	Название	Класс	Площадь*	Локация	Тип
1	M22	A	15,8	Центр	Новое строительство
2	Канатный цех	B	15,0	Васильевский остров	Реконструкция
3	Сабировский	B	12,6	Север	Новое строительство
4	Сенатор Миллионная 6	A	11,3	Центр	Реконструкция
5	Сенатор Медиков	A	11,1	Петроградская сторона	Реконструкция
6	Тесла	A	9,9	Васильевский остров	Реконструкция
7	Сенатор Миллионная 5	A	8,8	Центр	Реконструкция
8	Сенатор Одоевского	B	7,6	Васильевский остров	Реконструкция
9	Георг Ландрин	B	7,4	Север	Новое строительство
10	Державинский	B	6,7	Обводный	Реконструкция
11	Лиговъ	B	4,3	Обводный	Реконструкция
12	Обводный двор	B	2,4	Обводный	Реконструкция

112,9

Новое предложение: прогноз на 2024

Внешний контекст

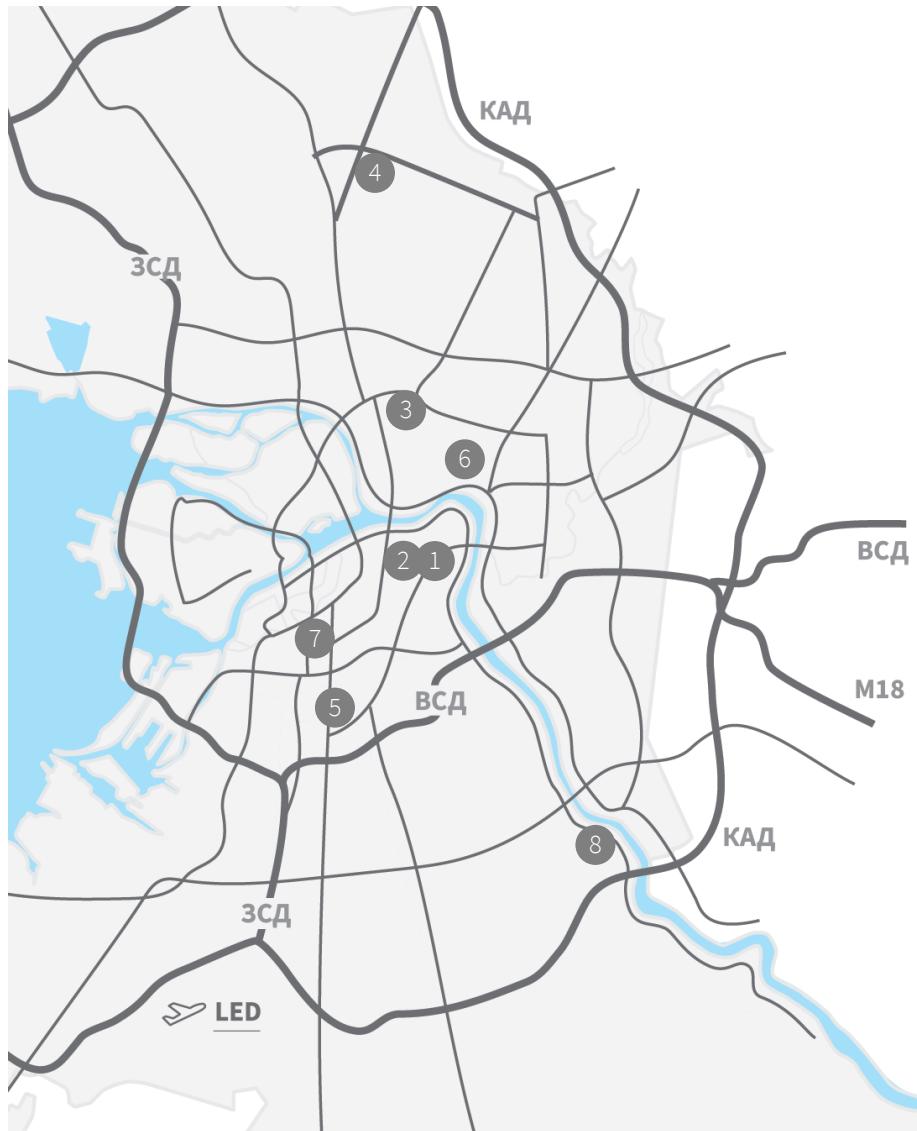


Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение



Проекты, планируемые к вводу в 2024 году:

№	Название	Класс	Площадь*	Локация	Тип
1	Невская Ратуша III-9	A	18,8	Центр	Новое строительство
2	Невская Ратуша III-8	A	14,0	Центр	Новое строительство
3	БЦ К-37	B	14,0	Набережные	Новое строительство
4	Реформа на Придорожной аллее	B	14,0	Север	Реконструкция
5	Atlas City II	A	9,6	Московский	Новое строительство
6	Авангард	B	9,0	Набережные	Новое строительство
7	11-ая Красноармейская 18-20	B	5,8	Обводный	Реконструкция
8	Реформа на Обуховской обороны	B	0,9	Левый берег	Новое строительство

86,1

* Приведена арендопригодная офисная площадь в тыс. кв. м

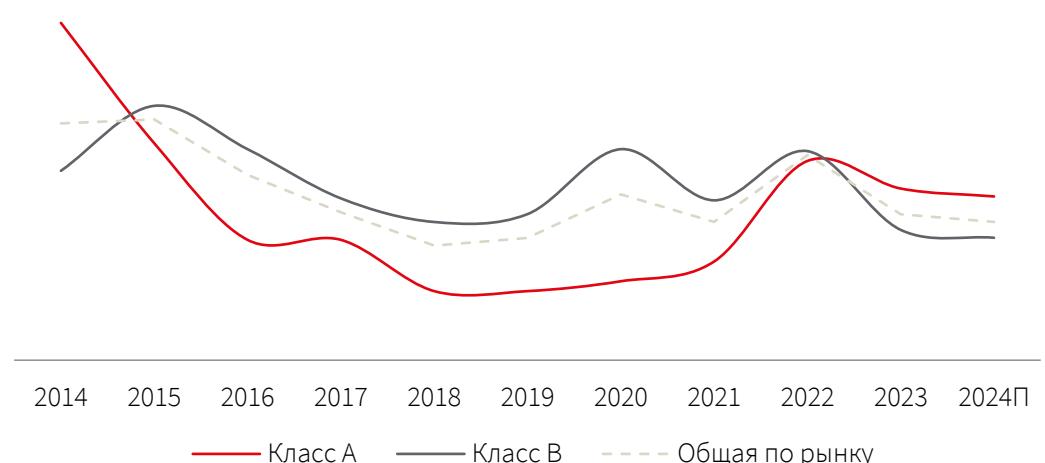
Доля свободных площадей продолжает снижение

По итогам 2023 года на офисном рынке Санкт-Петербурга зафиксировано **уменьшение вакантности**. Доля свободных площадей по рынку в целом составила 7,4%, что на 3 п.п. ниже значения на конец 2022 года (299 тыс. кв. м к 409 тыс. кв. м).

Доля свободных площадей в классе А по результатам 2023 года составила 8,7%, что на 1,4 п.п. ниже результатов 2022 года (132 тыс. кв. м к 143 тыс. кв. м). Значительное снижение вакантности зафиксировано в классе В: год к году показатель снизился с 10,6% до 6,6%, то есть на 4 п.п. (167 тыс. кв. м к 266 тыс. кв. м).

Прошедший год показал, что рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга постепенно **преодолевает высокий уровень вакантных площадей**. Из актуальной повестки уходит освобождение офисов иностранными компаниями – российские арендаторы уже заняли ключевые площадки, сегодня на рынке **свободное предложение базируется в новых зданиях**, введенных в эксплуатацию в 2022-2023 гг. – свыше 20% от всей вакансии (72 тыс. кв. м). В условиях неопределенности арендаторы вынуждены искать более доступные варианты, поэтому большая часть сделок с офисной недвижимостью была сосредоточена в классе В (75% или 298 тыс. кв. м), с чем и связаны высокие темпы сокращения свободных офисов.

Динамика доли свободных площадей, %



В 2024 году прогнозируется дальнейшее снижение вакансии за счет стабильно высокого спроса со стороны российских компаний и рекордно низкого объема ввода в эксплуатацию.

	2022	2023	2024П
А	10,1%	8,7%	8,3%
В	10,6%	6,6%	6,2%
Общая по рынку	10,4%	7,4%	7,0%

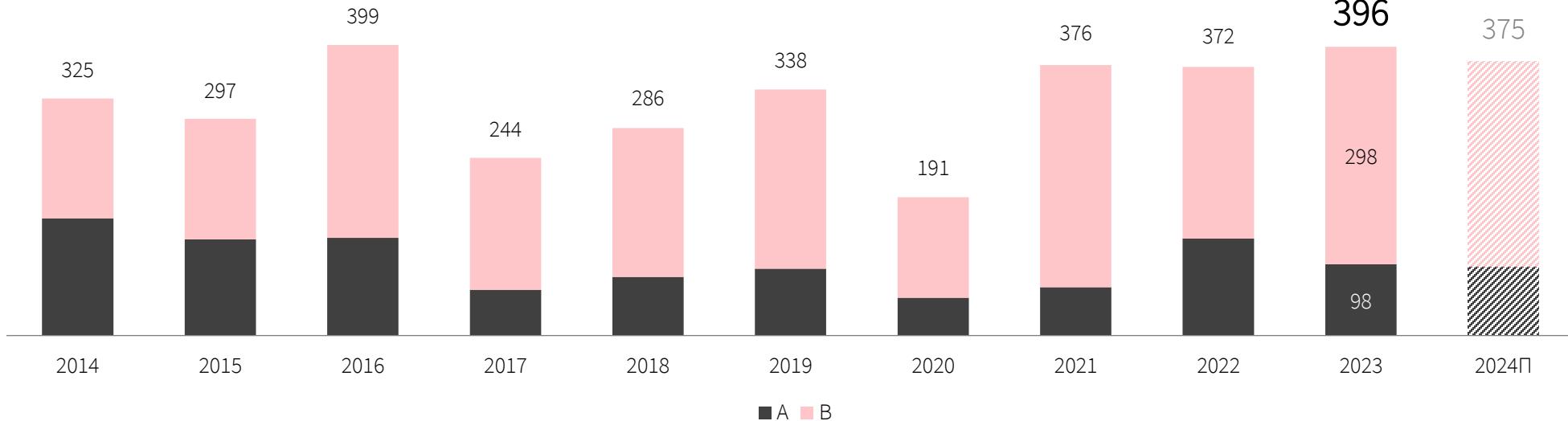
Спрос держится на стабильно высоком уровне

В 2023 году сумма купленных и арендованных площадей на офисном рынке Санкт-Петербурга составила **396 тыс. кв. м**. Данный показатель является крупнейшим с 2016 года, что отражает высокую деловую активность рынка за прошедший год.

По результатам IV квартала 2023 года, на рынке офисной недвижимости северной столицы было реализовано около 80 тыс. кв. м офисных площадей, **76% из которых приходятся на здания класса В**. По итогам прошедшего года, по качественным офисным объектам класса В было реализовано 298 тыс. кв. м площадей. По классу А данный показатель составляет 98 тыс. кв. м.

В 2024 году возможна незначительная коррекция объема сделок на фоне жесткой денежно-кредитной политики. При этом на рынке сохраняется высокий потенциал спроса и продолжается работа над рядом крупных сделок, что может сохранить показатель на сопоставимом уровне.

Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м



Крупнейшие сделки 2023 года

Компания	Площадь, кв. м	Тип сделки	Объект
 СБЕР	25 200	Аренда	Максидом
 М Т С	11 600	Аренда	Транзас
 КО-ИСОЛЮМ КОДЕКС	6 000	Аренда	Остров
Конфиденциально	3 913	Аренда	Синоп
Конфиденциально	3 805	Аренда	М-22
Прочие сделки (1 127 шт., средняя площадь – 307 кв. м)	345 980	Аренда / Продажа	–

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга



Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

Структура сделок по секторам

2022

Внешний контекст



Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение



2023

Банки и финансы 33%

IT 16%

Телекоммуникации 16%

Торговля 7%

Производство 7%

Строительство 5%

Нефть и газ 3%

Недвижимость 3%

Логистика 2%

Научные разработки 2%

Другие сектора в совокупности составляют 6%, однако доля каждого из них не превышает 1%



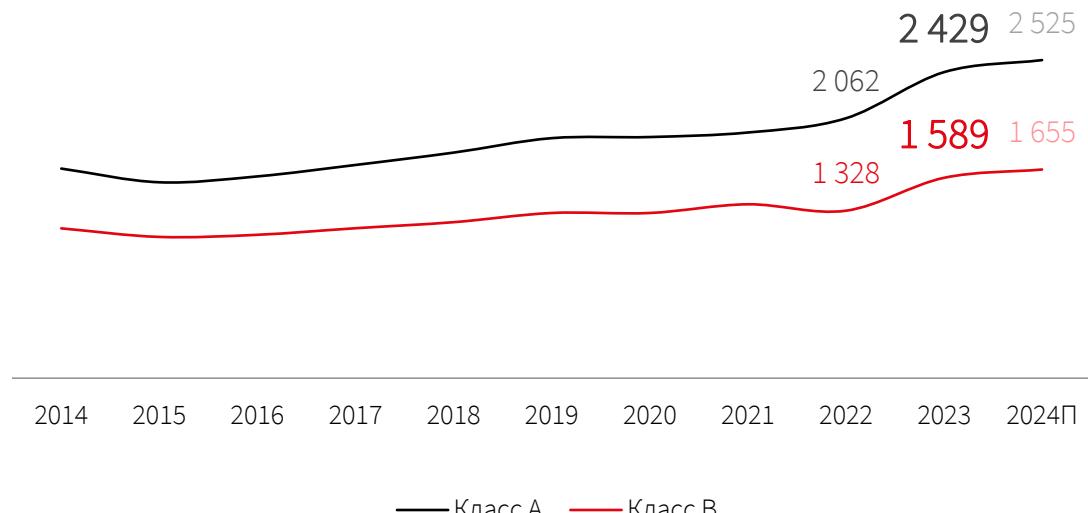
Крупнейшая сделка – Аренда
25 тыс. кв. м
Максидом

Средневзвешенные ставки аренды растут

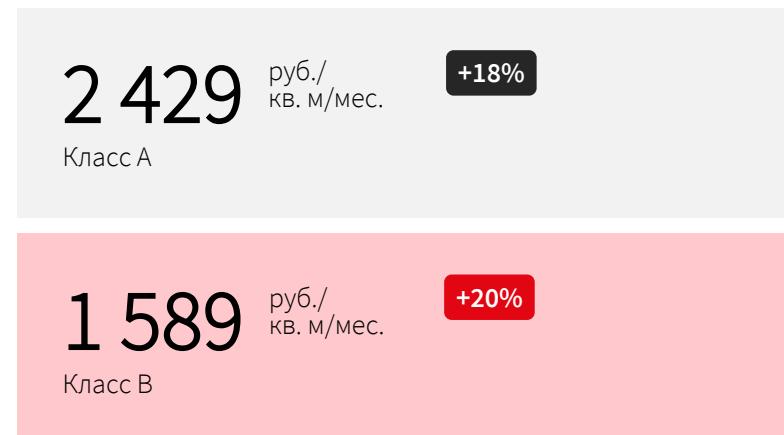
По итогам 2023 года на рынке офисной недвижимости Санкт-Петербурга зафиксирован **рост средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды**. Так, в классе А средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды составила 2 429 руб./кв. м/месяц, включая НДС и ОРЕХ, что на 18% выше значения на конец 2022 года (2 062 руб./кв. м/месяц, включая НДС и ОРЕХ). По классу В показатель зафиксировался на уровне 1 589 руб./кв. м/месяц, включая НДС и операционные расходы, что на 20% превышает результат предыдущего года (1 328 руб./кв. м/месяц, включая НДС и ОРЕХ).

Рост средневзвешенного значения арендных ставок в 2023 году может быть продиктован главным образом **сокращением числа менее дорогих предложений**, на которых был сосредоточен основной спрос, а также **вводом новых офисных зданий** по более дорогим ставкам аренды с увеличенным сроком экспозиции. Рынок стабилизируется, что находит отражение и в изменении практики подписания договоров аренды – в начале 2023 года превалировали короткие арендные договоры, а к завершению года все чаще фиксировались случаи заключения договоров на 3-7 лет. На финальных этапах переговоров арендодатели все реже готовы к предоставлению скидки на запрашиваемые ставки аренды, тогда как в 2022 году в условиях высокой вакансии после ухода иностранных компаний, практика предоставления дисконта была активно распространена на офисном рынке Санкт-Петербурга. На 2024 год **прогнозируется дальнейшее увеличение средневзвешенных арендных ставок** в пределах 5%.

Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды*, руб./кв. м/мес.



* Ставка включает НДС и ОРЕХ, коммунальные платежи оплачиваются по факту



Динамика по сравнению с итогами 2022 года

География офисного рынка Санкт-Петербурга

Внешний контекст

 Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга
 

 Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

 Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

01 | Центр

Класс	Сток*	Вакантность	Ставка аренды
A	401	12,8%	2 510
B	360	6,0%	1 588

02 | Петроградская сторона

Класс	Сток	Вакантность	Ставка аренды
A	184	5,0%	2 064
B	261	2,4%	1 444

03 | Васильевский остров

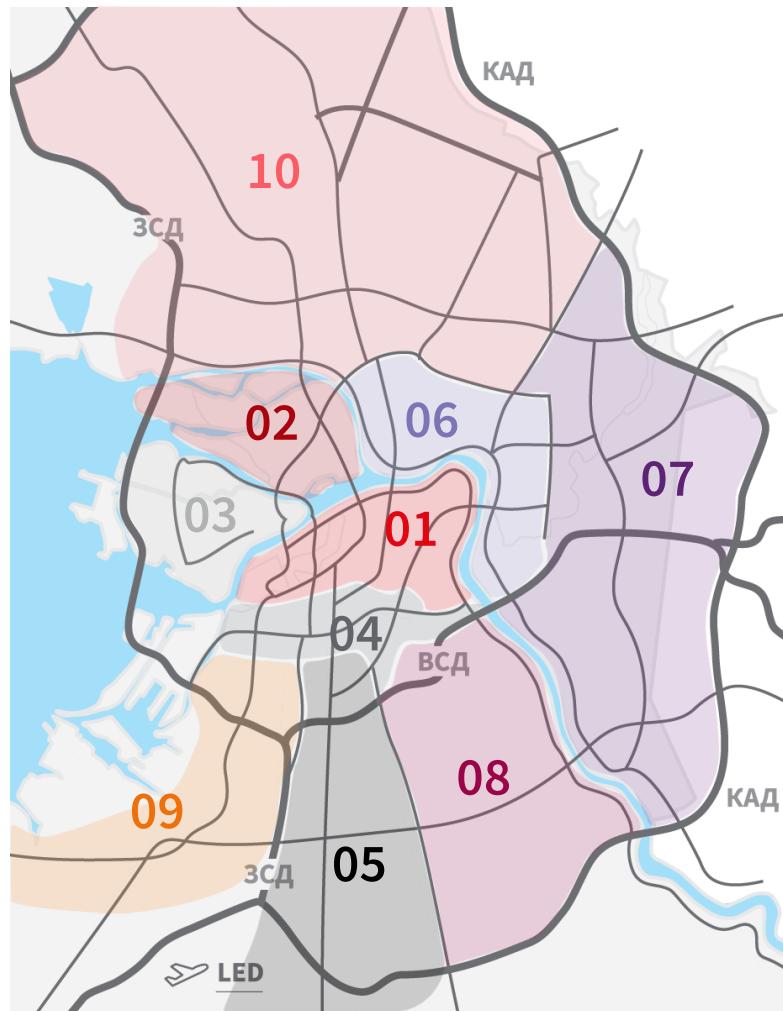
Класс	Сток	Вакантность	Ставка аренды
A	83	13,8%	2 148
B	288	4,9%	1 789

04 | Обводный

Класс	Сток	Вакантность	Ставка аренды
A	11	5,3%	2 400
B	197	6,3%	1 624

05 | Московский

Класс	Сток	Вакантность	Ставка аренды
A	308	4,0%	2 101
B	443	8,6%	1 654


06 | Набережные

Класс	Сток	Вакантность	Ставка аренды
A	192	15,2%	2 771
B	225	8,0%	1 641

07 | Правый берег

Класс	Сток	Вакантность	Ставка аренды
A	-	-	-
B	184	7,8%	1 297

08 | Левый берег

Класс	Сток	Вакантность	Ставка аренды
A	-	-	-
B	153	7,1%	1 075

09 | Юго-Запад

Класс	Сток	Вакантность	Ставка аренды
A	-	-	-
B	48	0,5%	1 128

10 | Север

Класс	Сток	Вакантность	Ставка аренды
A	327	1,1%	1 820
B	381	0,9%	1 420

* Здесь и далее: СТОК – в тыс. кв. м, вакантность в %, средневзвешенная ставка аренды в руб./кв. м/мес., вкл. НДС и ОРЕХ, коммунальные платежи оплачиваются по факту

Сервисные офисы Санкт-Петербурга

По итогам 2023 года общий **объем сервисных офисов составляет 58,2 тыс. кв. м или 9,3 тыс. раб. мест**. Это 1,4% от суммарного предложения качественных офисов в Санкт-Петербурге – аналогично Москве, где доля сервисных офисов также не превышает 2%.

За прошедший год было открыто две новые площадки – **OFIX Сенная** (640 кв. м / 171 раб. место) и **Buffer 21** (512 кв. м / 72 раб. места). Также прошло расширение готового сервисного офиса **KAZANSKAYA-PAGE** (3 000 кв. м / 335 раб. мест). Суммарная арендопригодная площадь новых сервисных пространств составила 4,1 тыс. кв. м или 578 раб. мест.

Открытия 2023



OFIX Сенная

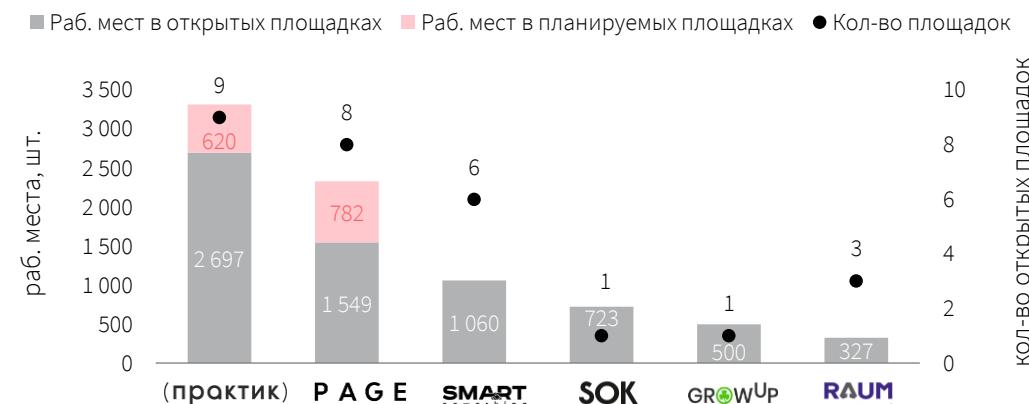


Buffer 21



KAZANSKAYA-PAGE

Крупные сетевые операторы по количеству раб. мест в сервисных офисах



* Цифры представлены по площадкам сетевых операторов. В расчете учитываются свободные рабочие места в открытых спекулятивных площадках.

В 2024 году прогнозируется снижение вакантности за счет актуальности формата с отделкой и сервисами для потенциальных арендаторов

Предложение по сервисным офисам

58,2

тыс. кв. м

Общая площадь сервисных офисов

9,3

тыс. шт.

Общее количество раб. мест

Предложение по сетевым сервисным офисам

47,2

тыс. кв. м

Площадь сетевых сервисных офисов

8,0

тыс. шт.

Количество рабочих мест в сетевых площадках

Ставки и вакансия*

16,8

%

Доля вакантных раб. мест

22,8

тыс. руб. / р. м. / мес.

Средневзвешенная ставка аренды с НДС*

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга



Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

Складская недвижимость



Ключевые индикаторы

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

	2021	2022	2023	2024П
Общее предложение складских площадей, тыс. кв. м, классы А и В	4 150	4 633	5 009	5 559
Новое строительство*, тыс. кв. м, классы А и В	229	483	376	550
Сумма купленных и арендованных площадей*, тыс. кв. м, классы А и В	432	379	1 002	300
Доля свободных площадей, % Классы А и В	0,9%	1,8%	0,9%	<1,0%
Ставка аренды** на существующие объекты, руб./кв. м/год, класс А	5 300	5 800	8 500	8 500
Ставка аренды** на строящиеся объекты, руб./кв. м/год, класс А	5 500	5 900	8 600	8 400

Основные изменения
за 2023 год

Рекордный объем спроса
1 млн кв. м за всю историю наблюдений

Снижение уровня вакантности на 0,9 п.п.
по сравнению с 2022 г.
Возвращение к показателю 2021 г.

Рост средневзвешенной ставки аренды на 46,5%
по сравнению с 2022 г.

Индикатор показывает значительный рост на фоне рекордного спроса и не успевающего за ним прироста предложения

Ставка аренды на строящиеся объекты
достигла **8 600** тыс. руб.
кв. м в год

* Индикатор за I-IV кварталы 2023 года представлен накопленным итогом

** Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на сухие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

2024: высокие объемы ввода при стабилизации спроса

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

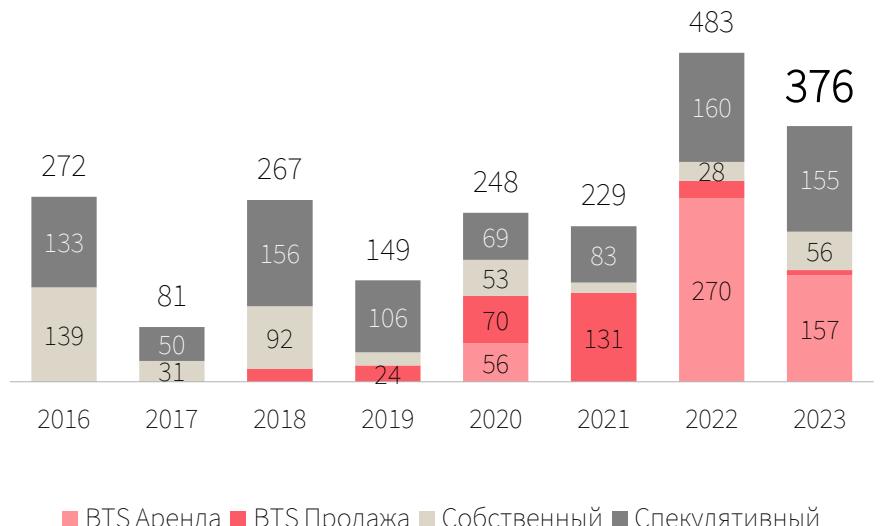
Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

По итогам 2023 года показатель нового строительства находится на повышенном уровне – 376 тыс. кв. м. 59% нового ввода составили объекты, не выходящие на спекулятивный рынок (собственные объекты компаний, а также проекты BTS). Крупнейший объект, введенный в эксплуатацию в 2023 году, – РЦ СберЛогистика в Армада Парк (108 тыс. кв. м).

В 2024 году мы будем наблюдать повышенные объемы ввода ввиду завершения строительства ряда крупных проектов BTS, подписанных в 2023, а также крупных уже законтрактованных спекулятивных проектов. Объем нового строительства может составить более 550 тыс. кв. м, что станет рекордом за всю историю наблюдений.

Новое строительство, классы А и В, тыс. кв. м



Спрос на складскую недвижимость в Санкт-Петербурге и Ленинградской области в 2023 году демонстрирует исторический максимум, однако его ключевая специфика – неравномерность. Так, мы наблюдали значительное сокращение спроса со стороны логистических компаний (-79% г/г), а также со стороны производителей (-58% г/г). Исторически именно эти категории арендаторов составляли значительную часть спроса в регионе, однако трансформация грузопотоков вносит свои корректизы. Положительная динамика наблюдается со стороны дистрибуторов (x4,5 раза г/г). Рекордная активность компании OZON (577 тыс. кв. м или 58% всего спроса) – ключевой фактор неустойчивости текущего пикового индикатора суммы купленных и арендованных площадей.

Сумма купленных и арендованных площадей, классы А и В, тыс. кв. м



Внешний контекст

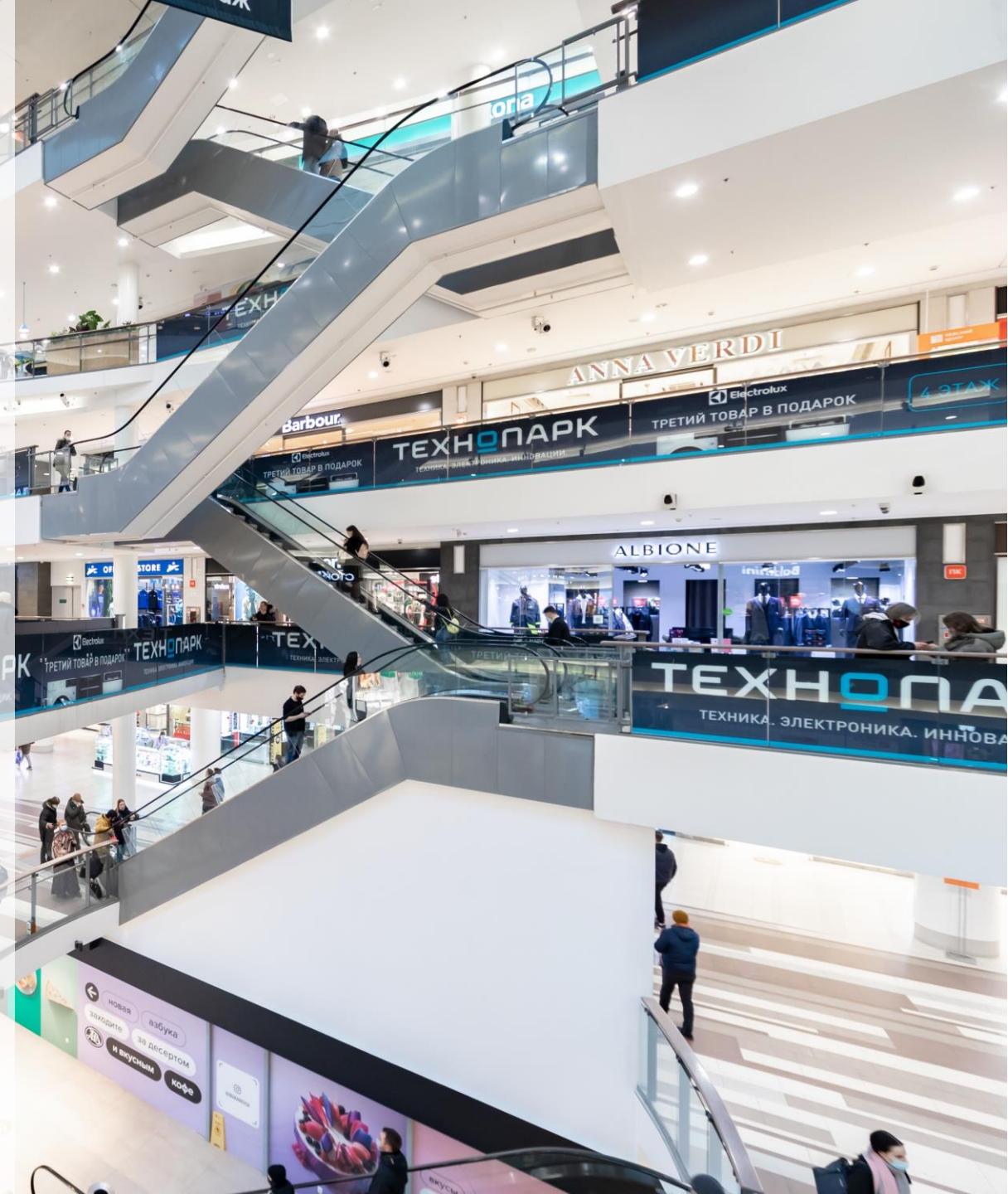
Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга



Приложение

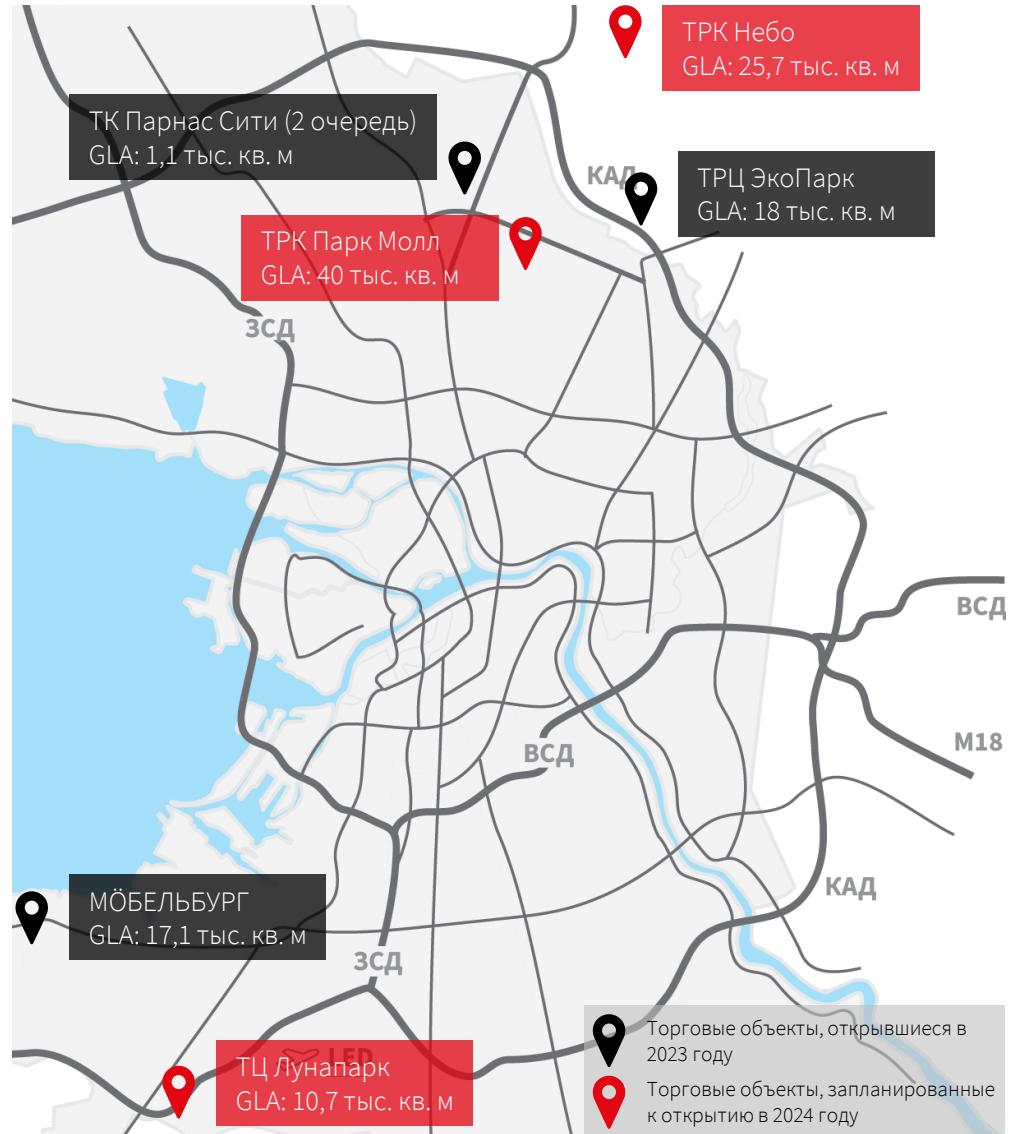
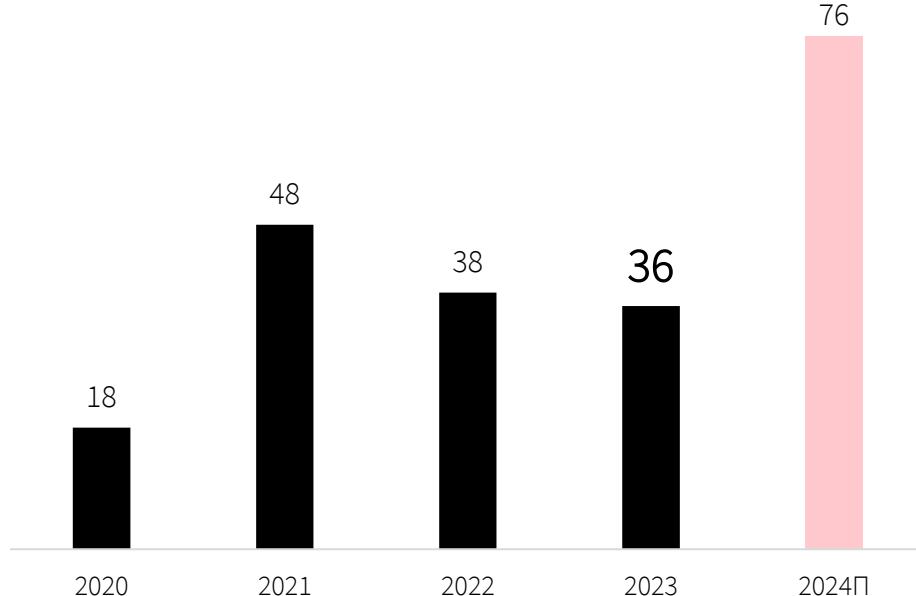


Умеренный объем новых площадей

По итогам 2023 года в Санкт-Петербурге было открыто два качественных торговых центра: ТРЦ ЭкоПарк в Мурино, интерьерно-выставочный центр МÖБЕЛЬБУРГ, и вторая очередь ТК Парнас Сити. Объем торговых площадей новых торговых объектов составляет 36 тыс. кв. м, что всего на 2 тысячи меньше, чем в 2022 году. Так, к концу года общий объем качественных торговых площадей в Санкт-Петербурге составил 2,4 млн кв. м.

В 2024 году мы ожидаем открытие трех торговых объектов в Санкт-Петербурге – ТРК Парк Молл, ТЦ Лунапарк, ТРК Небо. Общая арендопригодная площадь объектов составляет более 76 тыс. кв. м. В случае открытия всех запланированных ТЦ, общий объем новых торговых площадей в 2024 году более чем в 2 раза превзойдет показатель 2023 года.

Новое строительство, GLA, тыс. кв. м



Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение >

Приложение



Изданные ранее отчеты

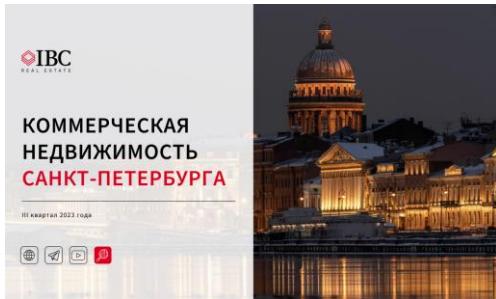
Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

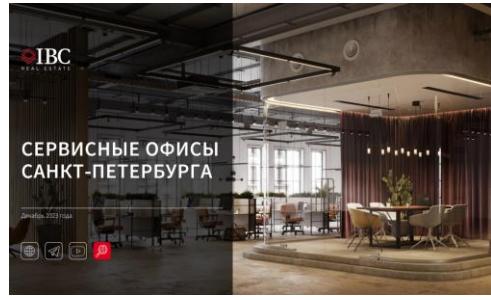
Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

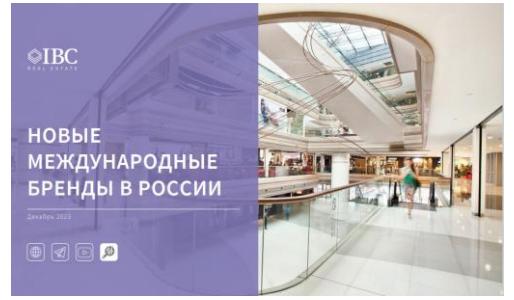
Приложение >



Коммерческая недвижимость
Санкт-Петербурга
III квартал 2023



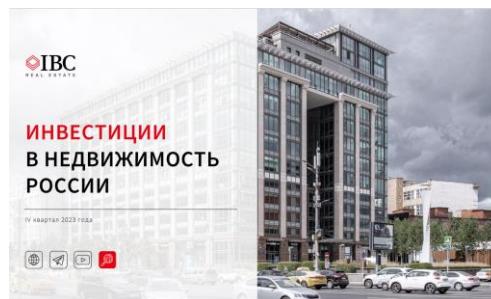
Сервисные офисы
Санкт-Петербурга
Декабрь 2023



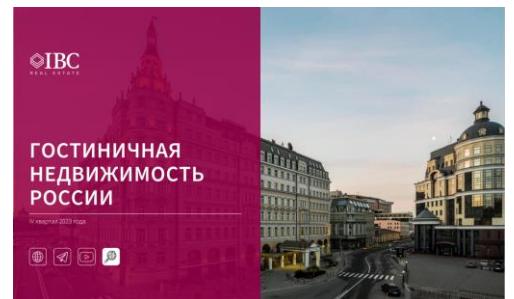
Новые международные бренды в
России
Декабрь 2023



Коммерческая недвижимость
Санкт-Петербурга
II квартал 2023



Инвестиции в недвижимость
России
IV квартал 2023



Гостиничная недвижимость
России
IV квартал 2023



Совершенство
в деталях



СЕРГЕЙ ВЛАДИМИРОВ
Руководитель филиала
в Санкт-Петербурге



ЕКАТЕРИНА НОГАЙ
Руководитель департамента
исследований и аналитики



Спасибо



Россия

Москва,
ул. Валовая, д. 26
Moscow.Russia@ibcrealestate.ru

Санкт-Петербург,
ул. Итальянская, д. 17
St.Petersburg.Russia@ibcrealestate.ru

Казахстан

Алматы,
SmArt.Point, ул. Байзакова, д. 280
Almaty.Kazakhstan@ibcrealestate.kz